

郑州 纵贯线

第十八届(2010春季)郑州住交会特别报道

新消费 新人居

地铁时代 城市发展与效率赛跑

有没有地铁、地铁线路有多长,是衡量一座大城市现代化水平的标志之一。随着郑州地铁1号线工程的动工、2号线规划的出台,郑州的地铁生活越来越近。地铁一旦建成运营,将对郑州城市形象、经济发展产生巨大的推动作用,城市同样也会因此发生新的变革。
瞭报记者 曹瑞清



轨道交通引发楼市变革

去年6月,郑州地铁1号线一期工程正式开工建设,引发了市民对地铁生活的向往。据悉,1号线一期工程西起高新区的西流湖公园站,向东沿郑上路、建设西路、人民路、金水路、黑庄路、金水东路、商鼎路,经过碧沙岗公园、郑州大学、郑州火车站、紫荆山立交、会展中心、东风东路、新郑州火车站,止于穆庄站。预计2013年可投入运营。

今年3月底,就在1号线在如火如荼建设的时候,2号线一期离我们也越来越近,《郑州市轨道交通2号线一期工程可行性研究报告》专家评

审会召开。“可行性报告”显示,郑州地铁2号线起于惠济区,沿开元路、花园路、紫荆山路,止于向阳路,全长27.7公里。其中一期工程起于郑州市广播台,止于向阳路,全长18.27公里。一期估算投资总额为100多万元,每公里合5.4万多元。计划今年动工,2014年年底通车运营。

2号线为郑州地铁网络“三横两纵一环”中的“一纵”,它贯穿城市南北发展轴,将衔接商城历史文化中心、紫荆山商业中心、花园路—农业路商业中心、惠济区商业中心、北部大学区等重点地区。

据了解,郑州市的地铁网将由6条线组成,总长约202.53公里。2015年前建成贯穿城市东西向和南北向的1号、2号线的主要路段,形成“十”字形核心线路。2020年前建成1号线二期和3号线、4号线在中心城区的主要路段,与先期建成的1号、2号线一期工程一起形成“井”字形骨干网络。2020年后形成“三横两纵一环”的网络系统。

业内人士表示,轨道交通为城市及房地产业带来了新机遇,给工作生活带来便利的同时,城市人居环境也将大幅提升。

房产商大打地铁牌

任何大的市政工程,都会被开发商用来引入营销。郑州加快向地铁时代前进,沿线楼盘开始大炒“地铁”概念,“地铁口、公园旁”“晚起半小时”等广告语,遍布郑州街头。

“地铁+物业”一直是购房者关注的焦点。据相关数据显示,广州初建地铁的时候,地铁沿线物业升值15%~25%;地铁开通后,沿线物业再次升值15%~25%。深圳地铁一号线的开工建设,地铁沿线的物业从6000元直接飙升到8000~10000元,直到现在的15000~20000元,三年的时间涨幅超过300%,租金涨幅为2~5倍。

郑州同致行运营总监曹庆伟表示,从全国

地铁沿线楼盘升值的数据来看,不论是地铁沿线的住宅楼还是商业项目,其涨幅和升值潜力都相当大。由此可见,随着郑州地铁1、2号线的开工,地铁沿线的商圈物业升值空间正如东升旭日,商机涌动。

现实情况也是如此,自从郑州地铁确定开工建设以来,规划的沿线楼盘纷纷打出了地铁牌。一时间,地铁楼盘也成了郑州楼市一个抢眼的板块。

据不完全统计,在地铁1号、2号线沿线,宣传地铁物业的在售楼盘已经超过20家。地铁沿线楼盘在楼市低迷期,销售情况明显好于其他楼盘,价格也略有上涨。比如,绿地·原盛国际、新里·卢浮公馆、金源城上城等地铁沿线

楼盘,都因为地铁而上调了房价,幅度每平方米在300元到700元。

河南王牌企划有限公司董事长上官同君认为,一般来说,地铁周边楼盘价格增幅每年在10%左右,但地铁对房价的影响主要体现在地铁规划和建设初期。上官同君认为,郑州楼市直接受益区域,是地铁1号、2号线的起始站点旁,即郑州高新区、西环路和建设路交叉口西、郑东新区107辅道以及郑州北环以北区域、郑州南环以南地区。随着地铁开工的进度,这些项目因价格上的优势会受到购房者青睐,也会带动地铁沿线的商业、办公用房的价格和销售。

地铁带动城市均衡发展

在一些地铁开通的城市,人们一般不再说住所与单位有多远的距离,而是说从出门到走进办公室需要多长时间。由于地铁为人们提供了高效率的出行,不会再遭遇堵车的烦恼,空间距离不再是人们选择住所的障碍,城市的发展也更加均衡。

正如市民刘女士所言,当初得知地铁1号线即将开建的消息就高兴得眉飞色舞,她说自己曾这样告诉丈夫:“不论是郑州的哪个方向,只要楼盘离地铁近就行,地铁干净快捷,给工作、生活带来的方便咱们必须得享受上。”

地铁时代来临,缩短这个城市里空间

的距离,让人们生活工作更加便利,也为城市的发展创造了新机遇。“从某种意义上说,郑州的发展是不太均衡的,比如西、南片区的发展就不如东、北片区的发展。”业内人士表示,今后,凡是地铁到的地方,都是发展的热点、受益点。1、2号线是“黄金十字架”,指向东、西、南、北四个方向,对四个方向的发展都有极大的促进作用。交通方便了,就不会觉得远了。比如惠济区到南郊,坐公交车得两个小时左右,但坐地铁半个小时左右就到了。

地铁修建后,郑州人的生活水平会升级,人们的生活水平和消费观念也会改变,郑州四个方向的发展也将会达到均衡。随着地铁

站点的布局,会形成网状分布,而地铁沿线也会形成新的商业次中心,方便人们的衣食住行。

北京、上海等外地城市地铁的发展经验表明,轨道交通对城市格局有着十分巨大的影响。“地铁对拉大城市框架至关重要,地铁终将改变郑州。”熟谙城市经营之道的上官同君也是资深的城市运营专家,他如是说道。

地铁是城市的生命线,是城市的繁荣线,也是城市发展的引导线。随着地铁的变革和发展,它与城市发展和居民生活已经密不可分。有人预言,郑州一横一纵十字线的地铁无疑将成为郑州经济腾飞的新坐标。

